

Prot. n. 218/C/2018

Preg.mi Sigg.  
Titolari e/o Legali Rappresentanti  
delle Imprese associate  
LORO SEDI

Ragusa, 30 Luglio 2018

Oggetto: **Agevolazione “prima casa”: il diritto all’agevolazione decade se il nuovo acquisto è “nuda proprietà”** .

In caso di vendita, effettuata prima dei cinque anni dall’acquisto, dell’abitazione comprata fruendo dei benefici fiscali cd. “prima casa”, si decade dagli stessi se entro un anno dalla vendita si acquista la sola nuda proprietà di un’altra abitazione.

**Questo il principio espresso dalla Corte di Cassazione, Sezione tributaria, nella Sentenza n.17148/2018** con la quale è stata revocata l’agevolazione IVA legata all’acquisto della prima casa a un contribuente che, prima del decorso dei 5 anni necessari per poter vendere il bene e mantenere il beneficio “prima casa”, aveva alienato l’immobile acquistato con tale agevolazione, comprando, entro l’anno, la quota indivisa di un quarto della nuda proprietà di altro immobile per il quale era avvalso, nuovamente, dell’aliquota ridotta.

A tal riguardo la Corte fa una distinzione tra le condizioni a cui è subordinato il riconoscimento del beneficio “prima casa” e quelle che invece sono legate al suo mantenimento.

Si ricorda, infatti, che il **riconoscimento dei benefici** “prima casa”(registro 2% in caso di acquisto da privato, Iva 4% in caso di acquisto da impresa, e ipotecarie e catastali in misura fissa) è subordinato a una pluralità di condizioni:

- natura dell’immobile (categoria catastale A diversa da A/1, A/8 e A/9);
- ubicazione dell’abitazione, che deve trovarsi nel Comune in cui l’acquirente ha la propria residenza o la trasferisca entro 18 mesi dall’acquisto;
- non titolarità esclusiva di altra abitazione nel Comune in cui si trova l’immobile da acquistare;
- non titolarità, nemmeno per quote, di altra abitazione situata nel territorio dello Stato acquisita con i benefici “prima casa”.

Diversamente, il mantenimento del beneficio, in caso di alienazione dell’abitazione acquistata con i benefici prima casa, prima dei 5 anni dalla data di acquisto richiesti dalla legge, è subordinato all’acquisto entro un anno dalla vendita, di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Tale disciplina, sottolinea la Corte, deriva dall'intenzione del Legislatore di favorire l'acquisto della casa di proprietà al di là delle contingenti necessità della vita del contribuente, e al contempo, di ostacolare eventuali intenti speculativi. Quest'ultimo aspetto impone, a parere della Corte, una lettura restrittiva della norma in quanto essa deroga alla decadenza di un beneficio fiscale.

Dunque, in linea con tale ratio per evitare la decadenza dal beneficio in caso di alienazione dell'immobile acquistato fruendo delle agevolazioni cd. "prima casa", prima del decorso dei 5 anni, il secondo acquisto che va comunque fatto entro l'anno dalla vendita, deve essere tale da consentire al contribuente l'uso e il godimento dell'abitazione in via piena ed esclusiva. Questa condizione, a parere della Corte, non è realizzata dall'acquisto della nuda proprietà in quanto quest'ultima non è "titolo giuridico idoneo a porre in essere un atto di destinazione ad abitazione principale".

La destinazione dell'immobile ad abitazione principale deve dipendere strettamente dall'idoneità dell'atto concluso dal contribuente che deve essere di per sé idoneo a trasferirgli poteri di uso e godimento del bene che siano pieni ed assoluti, essendo irrilevanti, a tal fine, gli eventuali ulteriori contratti conclusi dal contribuente con terzi aventi diritto.

Ne consegue che la decadenza dell'agevolazione non è evitata se entro l'anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con il beneficio, si proceda all'acquisto di un immobile in nuda proprietà.

Cordialità

  
ANCE | RAGUSA  
II VICE PRESIDENTE  
(Geom. Giovanni Bonometti)